

Bestemmingsplan – Nederhemert,
De Maastuinen
Gemeente Zaltbommel
Vastgesteld



**Bestemmingsplan – Nederhemert,
De Maastuinen
Gemeente Zaltbommel
Vastgesteld**

Rapportnummer: P02159

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0297.NHNBP20210034-VS01

Datum: 14 juli 2022

Opdrachtgever: J.C. van Kessel Holding BV

Projectteam BRO: Cve, TSc, JvdA

Concept: april 2021, mei 2021

Ontwerp: december 2021

Vaststelling: 14 juli 2022

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
 2.PLANBESCHRIJVING	 8
 3.BELEIDSKADER	 13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016 - 2020	19
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 20
4.1 Verkeer en parkeren	20
4.2 Geluid weg- en railverkeer	22
4.2.1 Toetsingskader	22
4.2.2 Onderzoek	23
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Onderzoek	23
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	25
4.4.3 Conclusie	25
4.5 Externe veiligheid	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	26
4.6 Ecologie	27
4.6.1 Toetsingskader	27
4.6.2 Onderzoek	28
4.6.3 Conclusie	29
4.7 Bodem	29

4.7.1 Toetsingskader	29
4.7.2 Onderzoek	30
4.7.3 Conclusie	31
4.8 Water	31
64.8.1 Toetsingskader	31
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	34
4.9 Archeologie	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	34
4.9.3 Conclusie	34
4.10 Cultuurhistorie	34
4.10.1 Toetsingskader	34
4.10.2 Onderzoek	35
4.10.3 Conclusie	35
4.11 Explosievenonderzoek	35
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 37
5.1 Inleiding	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Bestemmingen	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Vooroverleg	41
6.2.2 Inspraak	42
6.2.3 Vaststellingsprocedure	42
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
Bijlage 2: Verkeersanalyse	
Bijlage 3: Bodemonderzoeken	
Bijlage 4: Quickscan Flora en fauna	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek en milieuzonering	
Bijlage 6: Stikstofonderzoek	
Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie	
Bijlage 8: Onderzoek geurhinder	
Bijlage 9: Watertoets	
Bijlage 10: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 12: Projectplan CE	
Bijlage 13: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 14: Vervolgonderzoek marterachtigen, vleermuizen en rugstreeppad	
Bijlage 15: Nota van Zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een gebied in het zuiden van Nederhemert te ontwikkelen naar woningbouw. De locatie is gelegen tussen de Schoolstraat en Maasdijk en kent op dit moment een agrarisch gebruik. De wens is op deze locatie maximaal 64 woningen te realiseren. Er worden woningen gerealiseerd uit verschillende prijsklassen en woningtypologieën, waarmee wordt ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte van het dorp en omgeving.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010). Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. De realisatie van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen. Om die reden is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig document vormt de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de woningen mogelijk en geeft nieuwe ruimtelijke kaders aan het plangebied.

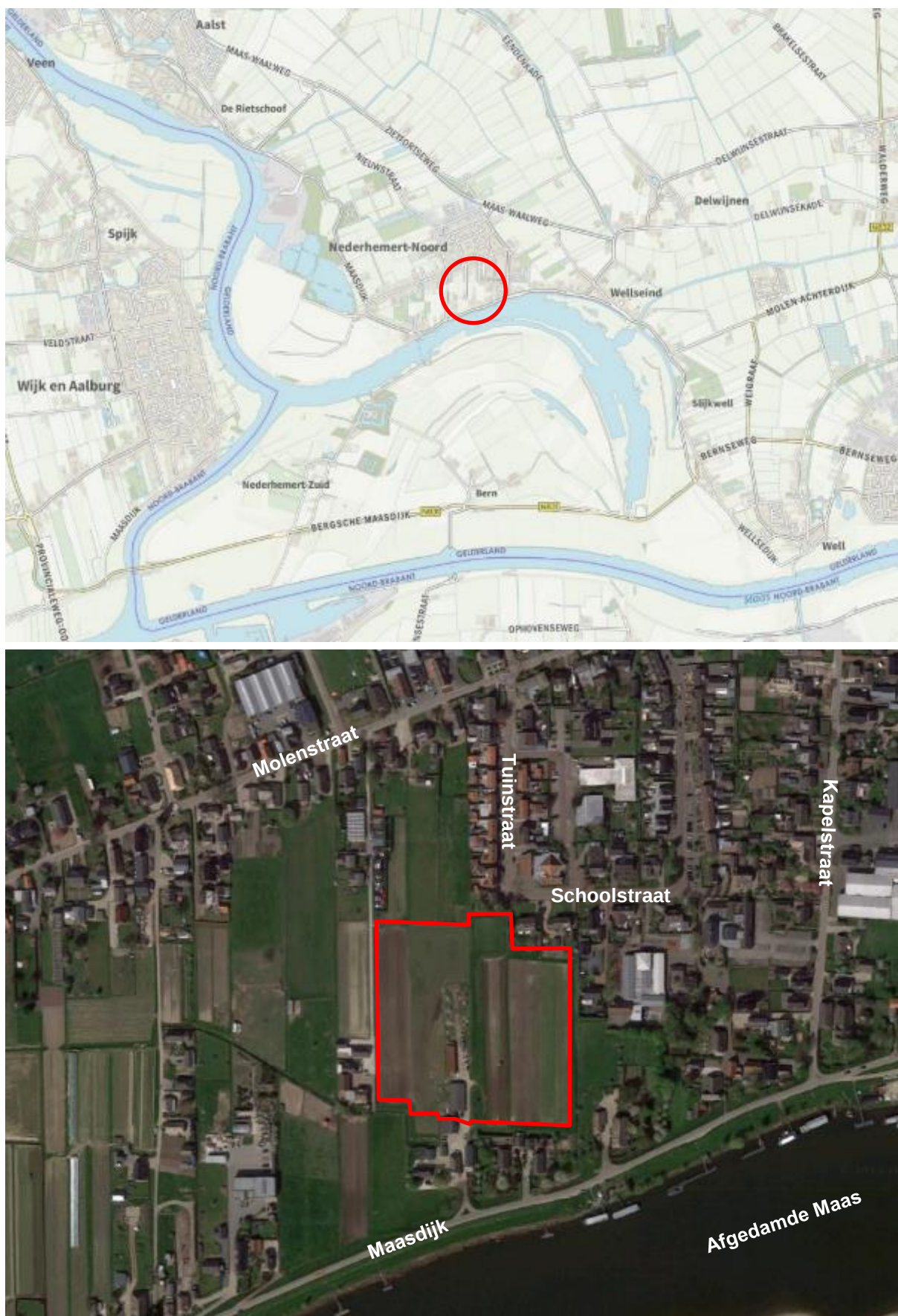
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Nederhemert in de gemeente Zaltbommel. Nederhemert is een dorp met circa 1.700 inwoners en is gelegen aan de Afgedamde Maas tussen de Maas en de Waal. Het plangebied strekt zich uit over enkele agrarische percelen tussen de Schoolstraat/Tuinstraat en de Maasdijk.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een enkele bestaande woningen aan de Schoolstraat en Tuinstraat. De westelijke plangrens wordt grofweg gevormd door twee vrijstaande woningen, met bijbehorende bijgebouwen en lange oprit richting de Molenstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied tot aan enkele vrijstaande woningen/woonboerderijen aan de Maasdijk. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de tuinen van de woningen aan het adres Schoolstraat 7 en Maasdijk 26, de achterliggende basisschool en een agrarisch perceel.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Kerkwijk, sectie T en perceelnummers 100, 103, 104, 112, 113, 1900, 1902, 1899 (deels) en 1901 (deels).

De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Voor een gedetailleerde begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

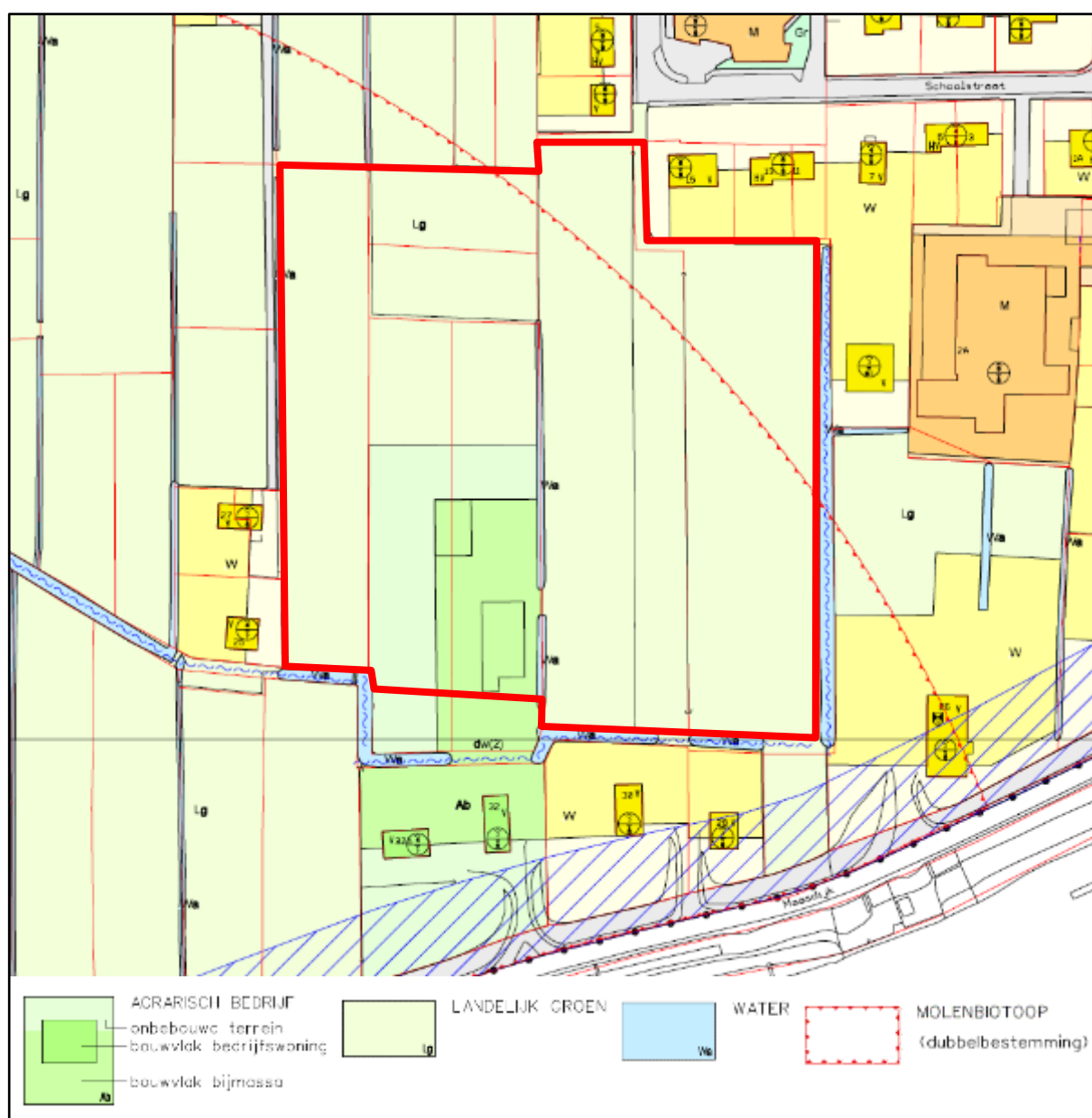


Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: opentopo.nl en Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. Daarnaast ligt over een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Molenbiotoop’.

De realisatie van woningen binnen de genoemde bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan is zowel functioneel als ruimtelijk niet mogelijk. Het initiatief wijkt dan ook af van zowel de gebruiks- als de bouwregels. Om de realisatie van de gewenste woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan geeft hier invulling aan en zorgt tevens voor de nieuwe geldende kaders van het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Nederhemert” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

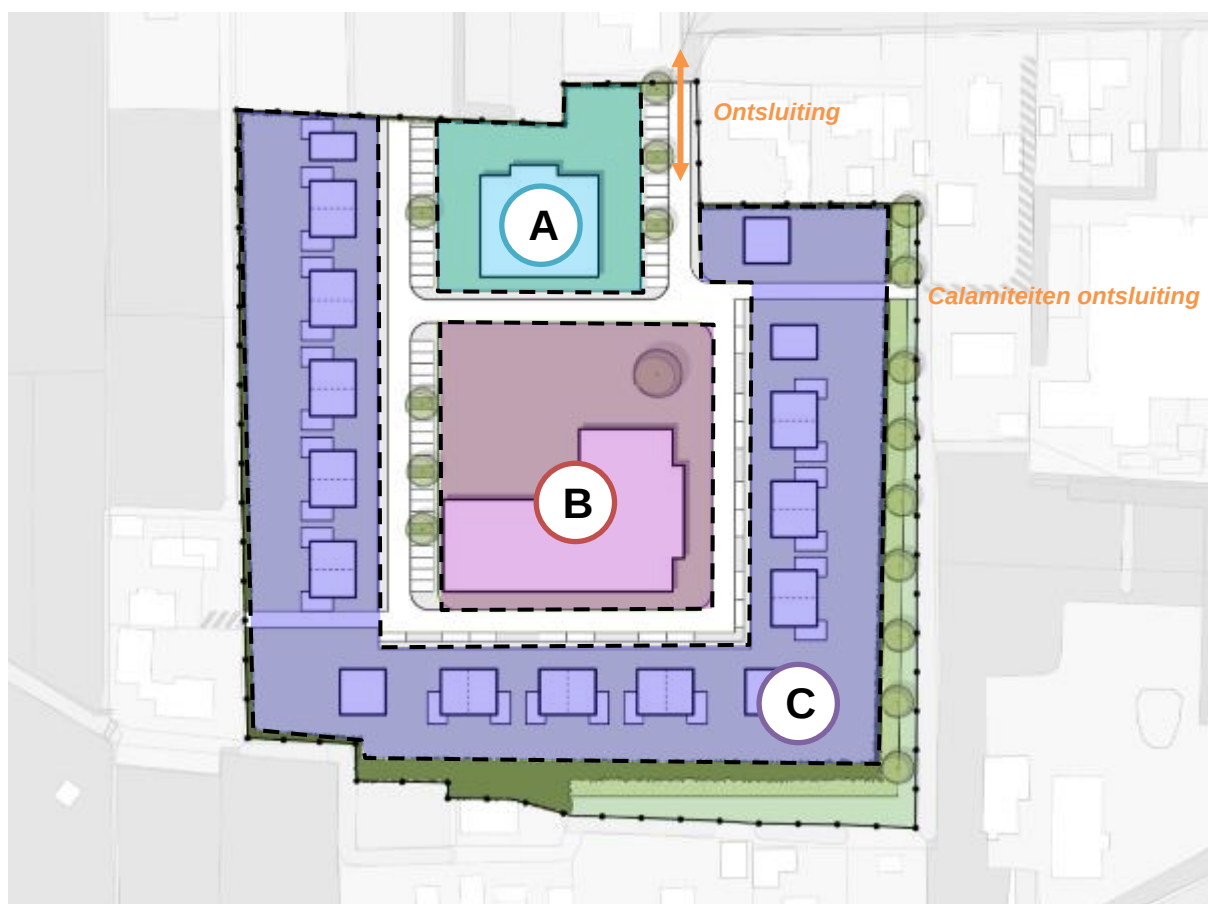
Huidige situatie en sloop

De gewenste woningbouwontwikkeling vindt plaats op een agrarisch terrein globaal gelegen tussen de Schoolstraat en Maasdijk in het zuiden van Nederhemert. Het plangebied is op dit moment vrijwel geheel onbebouwd. Alleen aan de zuidzijde is sprake van bebouwing, deze zal worden gesloopt. Het gaat hierbij om een deel van de bijgebouwen/schuren van de woning aan het adres Maasdijk 32. De bestaande watergangen/sloten rondom het plangebied blijven behouden.

Programma

In totaal wordt voorzien in maximaal 64 woningen. In figuur 2.1 is de ligging van de toekomstige bebouwing weergegeven. Het programma is als volgt verdeeld:

- Gebied A: 10 startersappartementen
- Gebied B: 27 appartementen voor de doelgroep 55+ of zorgwoningen
- Gebied C: 27 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen



Figuur 2.1: Schetsplan De Maastuinen

Verkaveling en openbare inrichting

In figuur 2.1 is de verkaveling globaal weergegeven. Hier is te zien dat de appartementengebouwen centraal zijn gelegen in het plan. De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gesitueerd aan de rand van het plangebied. De woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluiting die aansluit op de hoek Schoolstraat/Tuinstraat. Daarnaast wordt er aan de oostzijde van het plangebied een calamiteitenroute gerealiseerd. Op het onderdeel verkeer wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1. De nieuwe woningen zijn via nieuwe wegen te bereiken die rondom de appartementengebouwen lopen. Aan deze wegen worden ook haakspaarkeerplekken en langspaarkeerplekken aangelegd om te voldoen in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de woningen. Door een eenduidig straatprofiel wordt er rust en eenheid gecreëerd. Binnen deze straatprofielen zal het parkeren tevens worden opgelost. Om er voor te zorgen dat er geen harde rand ontstaat, wordt er om de vijf parkeerplaatsen groen aangeplant in de vorm van een laanboom met eventuele onderbegroeiing. De oriëntatie en de situering van de toekomstige woningen zijn zo geplaatst dat het aansluit op de omgeving en de zichtlijnen van de karakteristieke molen niet verloren gaan.

Bebouwing

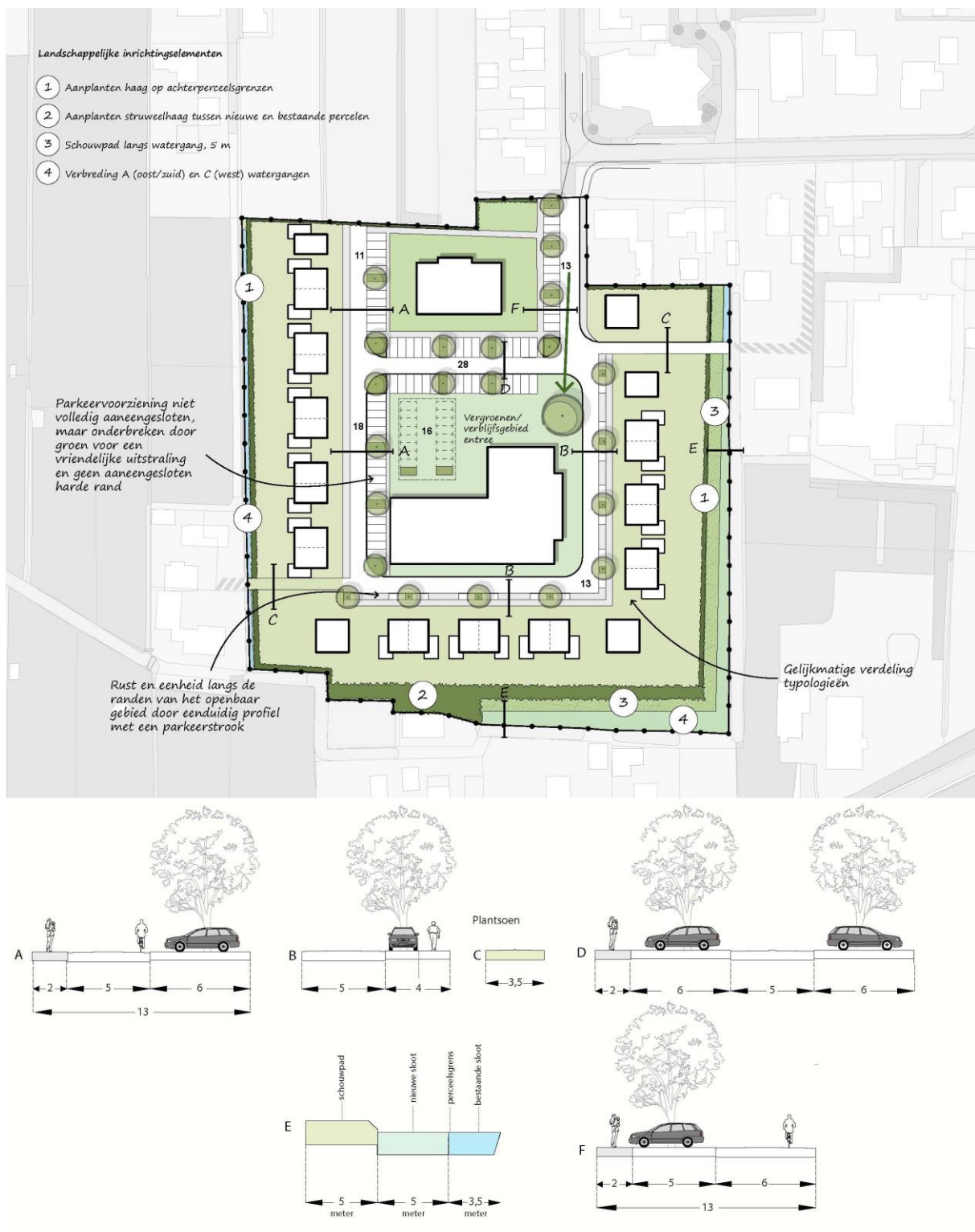
In het plangebied worden verschillende gebouwen gebouwd. Het meest noordelijke appartementengebouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Hierin worden de 10 startersappartementen gerealiseerd. Het andere appartementengebouw (centraal gelegen in het plangebied) krijgt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De maximale goothoogte van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied bedraagt 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10. De woningen aan de zuidzijde krijgen een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De maximale goothoogte van de onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Landschappelijke structuren

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het gebied kent een sterke noord-zuidrichting door de aanwezige verkaveling. Ten zuiden wordt de Maasdijk begrensd door de afgedamde Maas. Nederhemert Noord waar het plangebied zich in bevindt wordt getypeerd als een es- en dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. De molen en haven zijn binnen dit landschap beeldbepalend samen met de dijkbebouwing en de doorzichten over weides. Deze karakteristieken doen het dijkdorp eer aan. Door de jaren heen is de bebouwingsconcentratie toegenomen en hebben zich langs de Molenstraat en Kapelstraat woningen gevormd in de vorm van kap- en rijtjeswoningen met enkele straten met gevarieerde vrijstaande woningen met een dorpskarakter. Om aan het groenbeleid te voldoen is 75 m² aan openbaar groen per woning vereist. Het huidige plan voor de Maastuinen omvat circa 79 m² aan openbaar groen per woning. Er wordt voldaan aan de groennorm.

De bovengenoemde uitgangspunten zijn dan ook meegenomen binnen het landschappelijke inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen.



BRO
Ruimte om in te leven

Stedenbouwkundige en landschappelijke
ruimtelijke opbouw
De Maastuinen, Nederhemert
Gemeente Zaltbommel

Postbus 4 5200 AA Bodele
Boscheweg 107 Bodele

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
Mei 2022



schaal:
1:500

formaat:
A3

project nr.:
P02159

Figuur 2.2: Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Groen

Om het plan goed af te ronden wordt er aan de zuidzijde een inheemse struweelhaag aangeplant. Dit zorgt voor een groen aanzicht en biedt tevens de bewoners ten zuiden van de maastuinen een vriendelijke uitstraling. Naast de struweelhaag zullen de achterperceelsgrenzen worden voorzien van een lage knip- en scheerhaag. Aan de oostzijde worden nog enkele knotbomen langs de watergang aangeplant. Deze knotbomen vormen samen met de aan te planten bomen binnen de parkeerstroken voor een groene uitstraling en accentueren de noord-zuid georiënteerde verkavelingsstructuur. Dit tezamen maakt het plan van de Maastuinen interessant en vormt hiermee een goede aansluiting op het huidige landschap en het karakter hiervan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

De vraagstukken, ambities en uitgangspunten uit de NOVI hebben geen directe relatie met dit plan. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij de regels/ambities uit de provinciale verordening en gemeentelijke visies van belang zijn. Met dit plan zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Er is voor dit bestemmingsplan een ladderonderbouwing opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling De Maastuinen in Nederhemert betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 64 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een landelijk groen en agrarisch gebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 64 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Zaltbommel, de regio Bommelerwaard en de regio Rivierenland. Vanwege de aard van het initiatief in Nederhemert en kenmerken van dit dorp wordt verwacht dat de aantrekkingskracht op inwoners van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel het grootst zal zijn. Deze gemeenten worden daarom gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte:

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de kern Nederhemert, gemeente Zaltbommel als de regio Bommelerwaard en woonregio Rivierenland een groei zien. Hierdoor is er behoefte aan extra woningen die in de kern Nederhemert en de gemeente Zaltbommel vooralsnog niet volledig wordt ingevuld met harde plancapaciteit. Ontwikkelingen die aan de woningbouwbehoefte ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

- Zowel de bevolking, als het huishoudensaantal in de kern, gemeente en regio stijgt. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Zaltbommel en in de kern Nederhemert. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel circa 760 woningen tot 2030. Er is dus sprake van een woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel. Voor de regio Bommelerwaard geldt in totaal een woningbehoefte van 1.510 woningen. Ook op regionaal niveau is er dus een toename in woningbehoefte te zien.
- Voor de kern Nederhemert ligt de verwachte huishoudensgroei tussen de 80 (basis) en 130 (groei) huishoudens. Dit kan worden gezien als bandbreedte voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte.

- Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Gelderland in de Woningmarktmonitor wordt bijgehouden, komt naar voren dat er een harde plancapaciteit is van 682 woningen in de gemeente Zaltbommel en een zachte plancapaciteit van 303 woningen. Voor de regio Rivierenland zijn dit 5.963 woningen met de status hard en 3.463 woningen met de status zacht. Omdat er een toenemende woningbehoefte is, betekent dit dat er ruimte is in zowel de gemeente als de regio. In kwantitatieve zin kan de behoefte daarmee onderbouwd worden.
- Voor de kern Nederhemert bedraagt de netto plancapaciteit 170 woningen³. Een deel daarvan (40 woningen) betreft harde plancapaciteit (De Ormelings III). De overige 130 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. De Maastuinen vormt onderdeel van de zachte plancapaciteit.
- Op basis van bovengenoemde argumenten kan worden geconcludeerd dat met het beoogde planinitiatief van 64 woningen wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte:

Met het planinitiatief wordt ook voorzien in een kwalitatieve behoefte, blijkend uit de volgende punten:

- De woonvisie die de gemeente Zaltbommel in samenwerking met de gemeente Maasdriel heeft opgesteld, geeft aan dat er binnen de gemeente Zaltbommel vraag is naar betaalbare (rij)koopwoningen. In de grote kernen is er ruimte voor markthuurwoningen (€ 800,- tot € 1.000,-). Tevens is er in de gemeente behoefte aan vrijstaande en half vrijstaande (koop)woningen.
- In de regio Rivierenland is de goedkope voorraad te krap om volledig de groep huishoudens te bedienen met een inkomen beneden modaal. Dit geldt eveneens voor de gemeente Zaltbommel, waardoor huishoudens te duur moeten wonen of moeten verhuizen naar andere gemeenten in de regio.
- Door in te zetten op het realiseren van woningen (appartementen en eengezinswoningen) voor zowel starters, gezinnen als senioren, sluit het initiatief aan bij de wens van de gemeente Zaltbommel om woningen te bouwen die voor een passende woningvoorraad zorgen. Met name het aantal oudere huishoudens (55+) alsmede het aantal gezinnen, neemt de komende jaren immers ook toe. Ook is er enige groei vanuit jonge een- en tweepersoonshuishoudens.
- In de kern Nederhemert is er met name behoefte aan eengezinswoningen (voornamelijk in de koopsector). De oudere huishoudens in de regio Bommelerwaard hebben deels (circa de helft) behoefte aan appartementen, voornamelijk in het sociale huursegment.
- Voor jongere huishoudens / starters (1+2 persoonshuishoudens < 30 jaar en gezinnen geldt dat zij (hoewel gericht op een koopwoning) vaak terechtkomen in (particuliere) huurwoningen, waaronder ook appartementen. Dit komt enerzijds doordat zij steeds vaker op zoek zijn naar een kleinere woning en zich niet willen vastleggen met een hypotheek en anderzijds door hun financiële situatie, die maakt dat een koopwoning geen optie is. Dit effect is de afgelopen jaren versterkt door de verdere prijsstijging van woningen, waardoor eengezinswoningen voor starters steeds minder betaalbaar zijn geworden en zij uitwijken naar huurwoningen en -appartementen. In totaal is er in de gemeente Zaltbommel een behoefte aan ca. 55 – 90 huurwoningen in de vrije sector (waarvan 20 – 30 huurappartementen) en een behoefte aan ca. 40 – 60 appartementen in de sociale huur. In de kern Nederhemert is vanuit de huishoudensgroei een woningbehoefte van ca. 20 woningen voor jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen. Hoewel er voor Nederhemert geen specifieke behoefte is benoemd aan appartementen, is er vanuit het voorgaande wel de verwachting dat er toch behoefte is aan huurappartementen voor deze startersdoelgroepen (zowel sociaal als particulier).
- Het is vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Nederhemert een pré wanneer een deel van de woningen in het initiatief koopwoningen in het

³ Bron: Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 (Companen)

betaalbare segment betreft. In de kern Nederhemert is er hoofdzakelijk behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse tot € 350.000,-, met in eerste instantie de prijsklasse tussen € 170.000,- en € 250.000,-. Door op die prijsklasse in te zetten wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte.

- Er is in de kern tevens een toekomstige vraag naar 18 woningen die behoren tot de intramurale zorg. Het gaat hierbij om woonplekken voor zorgbehoevenden die beschut of beschermd moeten wonen, vanwege intensieve begeleiding, uitgebreide zorg, en/of verpleging (ZZP 4, ZZP5, ZZP6 en ZZP8). Door de flexibele opzet van de appartementen kan voor wat betreft de prijsklasse nader ingespeeld worden op de marktbehoefte en demografische ontwikkelingen.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (vastgesteld op 15-04-2010) de volgende bestemmingen: 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Desondanks is het plangebied aan de noord-, oost- en zuidzijde wel omgeven met woonbebouwing (bestaande woonwijk enerzijds en lintbebouwing met bedrijfspercelen anderzijds) oftewel gelegen te midden van een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Nederhemert is verder (naast de Ormelingshardse plancapaciteit) alleen in de Kapelstraat (voormalige Vos-terrein) beschikbaar voor aanvullende woningbouw. Dit plan betreft echter ook zachte plancapaciteit. Bovendien, in vergelijking ligt de locatie Maastuinen centraler in de kern, dat wil zeggen dichterbij verschillende voorzieningen, zoals de basisschool, het dorps huis en de supermarkt. Gezien de beoogde zorgcomponent in De Maastuinen is juist deze centrale ligging cruciaal om aan te kunnen sluiten op de woonbehoefte van de bijbehorende doelgroep. Voor zorgbehoevenden is het immers van belang om op korte loopafstand primaire functies te bereiken.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Nederhemert, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie grotendeels omringd door een bestaand samenstel van stedelijke bebouwing en is de centrale ligging ten opzichte van voorzieningen relevant gezien de woonbehoefte van de doelgroep, wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

Geen onaanvaardbare effecten

- Gezien de diversiteit van de woningtypologie en de doelgroepen van de maximaal 64 woningen die worden toegevoegd, draagt het initiatief enerzijds bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen en anderzijds aan de kwalitatieve behoefte om een passende woningvoorraad te realiseren. Bovendien wordt de ontwikkeling gefaseerd gerealiseerd.
- Met de toevoeging van maximaal 64 woningen in Nederhemert neemt het aantal huishoudens en inwoners in de kern toe. Deze nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de voorzieningen in Nederhemert, waaronder bijvoorbeeld het dorps huis, de basisschool, de supermarkt en het verenigingsleven, hetgeen verschraving tegengaat. Dat is positief ook voor de leefbaarheid in het dorp.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op

de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie stelt het stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds centraal. Bij deze ontwikkeling wordt dan ook op verantwoorde en evenwichtige wijze rekening gehouden met het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, in lijn met het gedachtengoed van de Omgevingsvisie. Bij de uitwerking van de ontwikkeling is ook gestreefd naar een optimaal woon- en leefklimaat voor de specifiek beoogde woon-zorgvormen. De landelijke omgeving, direct bij de bebouwde kom van Nederhemert, is daar bij uitstek geschikt voor.

Daarnaast is onderlinge verbondenheid een belangrijke pijler uit de visie. Door de beoogde combinatie van (regulier) wonen en woon-zorgappartementen worden synergievoordelen verwacht. Ook de verschillende doelgroepen door de verschillende woningtypologieën dragen hieraan bij. De functies sluiten goed op elkaar aan en stimuleren verschillende partijen tot samenwerking.

Het plan past in de doelstellingen en ambities, die de provincie in de Omgevingsvisie heeft vastgelegd.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente versie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gelegen binnen de volgende aanduidingen van de Omgevingsverordening:

- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- niet-grondgebonden veehouderij: verwevingsgebieden;
- molenbiotoop.

De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw en veehouderijen zorgen niet voor belemmeringen. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van een veehouderij in het plangebied.

Voor de molenbiotoop is het volgende beschreven: “In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt”.

In dit geval zijn de regels van de molenbiotoop vertaald in het gemeentelijke bestemmingsplan voor deze locatie. Bij het bepalen van de bouwhoogte van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de regels van de molenbiotoop. Het plan is daarom niet in strijd met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016 - 2020

In de Woonvisie Bommelerwaard 2016 - 2020 zetten de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel voor de komende jaren hun koers uit op het gebied van Wonen. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft de woonvisie op 14 juli 2016 vastgesteld. De woningmarkt in de Bommelerwaard is volop in beweging. De verkoop van woningen trekt weer aan. Dit is het meest zichtbaar in de grote kernen.

Ambities en woonthema's

De komende jaren willen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk.
- Passende woningvoorraad: beide gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is.
- Voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen beide gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens.
- Wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en de woonomgeving, de match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- Kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. Beide gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden vinden beide gemeenten een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

Uit paragraaf 3.1.3 blijkt dat de woningbouw kwantitatief passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. De woningbouw zal een mix zijn voor verschillende doelgroepen, zowel huur als koop. Hiermee is de woningbouw in lijn met de kwalitatieve ambities zoals gesteld in de Woonvisie Bommelerwaard.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst. Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap (zie paragraaf 6.2.3.) is het aantal woningen dat mogelijk is in de woonbestemming teruggebracht naar 39. Met een wijzigingsbevoegdheid worden de resterende 25 woningen mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de relevante omgevingsaspecten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingplan zijn uitgevoerd voor het hele plangebied en de realisatie van 64 woningen.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er is een verkeersanalyse gedaan voor het plangebied waarin is onderzocht op welke manier het plangebied het beste ontsloten kan worden. De verkeersanalyse is opgenomen in de bijlage. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hieronder is de conclusie beschreven.

Er zijn 5 varianten onderzocht. Variant 1 biedt daarbij de meest optimale oplossing. Er zijn geen aanvullende verkeersmaatregelen benodigd. De logica is duidelijk en er zijn alternatieve routes voorhanden bij blokkering van de rijbaan door een bijvoorbeeld een vuilnisauto. Wel had deze variant als na-deel dat het plangebied voor de hulpdiensten via één doorgang bereikbaar was. Dit heeft er toe geleid dat er een calamiteitenroute wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied (zie figuur 2.2).



Figuur 4.1: Variant 1 (Bron: Verkeerskundig onderzoek)

De nieuwe wijk genereert 439 nieuwe motorvoertuigbewegingen/etmaal op weekdays en 489 mvt/etmaal op werkdagen. De berekende verkeersintensiteiten zijn relatief beperkt als deze over een etmaal worden uitgezet. Het drukte uur is de avondspits: dan is de verkeersgeneratie 10%. Dit komt neer op afgerond 44 ritten in het drukste uur op een werkdag. Dit komt neer op circa 2 auto's per 3 minuten.

Het gebied ligt in een 30 km/u zone. Er zijn geen verkeerstellingen bekend van de straten in het onderzoeksgebied maar op dit soort wegen ligt de etmaal intensiteit niet hoger dan 1.000 mvt/etmaal. Er zijn geen harde criteria gesteld aan 30 km/u erftoegangswegen, maar het wenselijk geachte maximum van gemotoriseerd verkeer ligt op circa 3.000 tot maximaal 4.000 mvt/etmaal voor dergelijke wegen. Dat wordt zeker niet gehaald met de nieuwe verkeersgeneratie. Er liggen weliswaar verschillende bestemmingen in het gebied, maar deze hebben verschillende piekmomenten en overlappen elkaar niet of nauwelijks. Het kan voorkomen dat passerend verkeer even op elkaar moet wachten tijdens een druk moment, maar dit is van korte duur en past bij de dynamiek van een dorpskern. Gezien de beperkte schaalgrootte van de ontwikkeling in combinatie met de relatief kleine omvang van het dorp Norderhemert – Noord is dit acceptabel. De relatief beperkte verkeersgeneratie kan dan ook zonder noemenswaardige problemen prima verwerkt worden op de huidige infrastructuur.

Parkeren

Er worden met dit plan 10 startersappartementen, 27 appartementen voor de doelgroep 55+ / zorgwoningen en 27 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk gemaakt. Op dit moment is het plangebied onbebouwd. De woningen zorgen dan ook voor een extra parkeerbehoefte van het plangebied. Het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is beschreven in de Parkeernota Zaltbommel 2018. Hierin is opgenomen dat voor grondgebonden woningen of appartementen een parkeernorm geldt van 2,0 pp/woning. Voor zorgappartementen geldt een lagere parkeernorm. Er is voldoende parkeergelegenheid. Bij de vrijstaande en de twee-onder-kap woningen wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. De andere parkeerplaats wordt opgelost in de openbare ruimte, in totaal 27 parkeerplaatsen. Voor de startersappartementen worden 20 parkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte en voor de seniorappartementen (maximaal 21) en zorgappartementen 46 parkeerplaatsen. In de regels is opgenomen dat 6 van de 27 seniorappartementen zorgappartementen zijn. Voor de zorgappartementen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er 93 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk moeten zijn. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar: 63 parkeerplaatsen in de randen en 30 parkeerplaatsen tussen de startersappartementen en de zorgwoningen. Op figuur 2.2 is te zien dat er voldoende parkeerplaatsen mogelijk zijn in de openbare ruimte.

	Aantal woningen	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Startersappartementen	10	2,0	20 in openbaar gebied
Vrijstaande/tweekappers	27	2,0	27 op eigen terrein 27 in openbaar gebied
Seniorenappartementen	21	2,0	42 in openbaar gebied
Zorgappartementen	6	0,6	3,6 in openbaar gebied
<i>Totaal eigen terrein</i>			27
Totaal aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied	63		92,6
Totaal aantal parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied			63 in de randen 30 extra
Parkeerbalans			0

4.2 Geluid weg- en railverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De wegen rondom het plangebied zijn allen 30 kilometer wegen met uitzondering van de Maasdijk. Hiervoor geldt een snelheidsregime van 50 kilometer per uur. Op de 30 km- wegen bevindt zich uitsluitend bestemmingsverkeer. Op de doorgaande route door Nederhemert, via de Molenstraat bedraagt de etmaalintensiteit 360 motorvoertuigen in 2030. De 30 km- wegen zijn vanwege de lage verkeersintensiteiten buiten beschouwing gelaten aangezien deze niet van invloed zijn op het plangebied. Aangezien het plan zich nog in ontwikkeling bevindt zijn voor het wegverkeer op de Maasdijk geluidscontouren bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde geluidscontour van 48 dB Lden, inclusief aftrek van 5 dB ex art. 110g Wet geluidhinder, binnen de begrenzing van het plangebied niet wordt overschreden.

4.2.3 Conclusie

De voorkeursgrenswaarden worden niet overschreden. Het uitvoeren van een aanvullen onderzoek of het verkrijgen van een Hogere waarde is niet noodzakelijk. Het onderdeel geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Met dit initiatief worden maximaal 64 woningen gerealiseerd. Woningbouwplannen met minder dan 1.500 eenheden (woningen) vallen in beginsel onder de regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek

is daarom niet nog. Het plan bedraagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast moet gekeken worden naar de achtergrondwaarden omtrent de luchtkwaliteit. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden van fijnstof en stikstof weergegeven ter plaatse van de dichtstbijzijnde meet-/toetspunten. Geconcludeerd wordt dat deze waarden onder de gestelde normen liggen. Hiermee kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15557733	16.2	17.8	6.2	11.1	2020
15557734	16.0	17.8	6.2	11.1	2020
15558069	15.3	18.0	6.3	11.3	2020
15558031	15.8	17.9	6.3	11.2	2020
Norm	40	40	35	25	

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het plangebied. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Er is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Deze is opgenomen in een document samen met het akoestisch onderzoek in de bijlagen. Hier wordt dan ook naar verwezen. Het volgende wordt geconcludeerd:

In zowel de ruimtelijke onderbouwing als in het akoestisch onderzoek is een toetsingskader nodig. Goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een zorgvuldige ruimtelijke afweging is de VNG-publicatie min of meer de standaardprocedure. De VNG-publicatie geeft voor een buitenplanse ontwikkeling een toetsingskader.

Voor wat betreft de richtafstand moet rekening gehouden worden met de detailhandelsbedrijven Gewe Hobby en Vinovintage respectievelijk aan Maasdijk 32a en 28, het Dorpshuis de Gaarde en Christelijke Basisschool De Wegwijzer. De detailhandelsbedrijven en inrichtingen vallen allen onder milieu-categorie 2.0. De richtafstanden voor geluid zijn echter verschillend en bedragen 10- respectievelijk 30 meter. Ondanks een geringe overschrijding van de buitenste plangrens wordt gesteld dat wordt voldaan aan de criteria uit stap 1. Het uitvoeren van aanvullend akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen. Het onderdeel bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Onderzoek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Hierdoor vormt het plangebied geen belemmering voor nabijgelegen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten. Het plan heeft wel betrekking op kwetsbare objecten, maar uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is hierdoor voor het plangebied niet relevant.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door Arcadis een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied en door BRO een nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen, marterachtigen en rugstreeppad. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Direct negatieve effecten zijn uitgesloten. Een effect als gevolg van stikstofdepositie zou tijdelijk zijn en gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van de werkzaamheden is de verwachting dat effect beperkt is. Een negatief effect door stikstofdepositie kan desondanks niet uitgesloten worden wanneer ook de gebruiksfase in acht genomen wordt. Het gevolg van nieuwbouw en het daardoor toenemende verkeer kan negatieve effecten hebben als gevolg van stikstofdepositie. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Op basis van het resultaat van deze berekening, kan worden bepaald of vervolgstappen aan de orde zijn.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor. Het gaat om algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, broedvogels zonder jaarrond beschermd nest, vleermuizen, steenmarter en kleine marters en rugstreeppad. Als gevolg van de werkzaamheden zijn mogelijke negatieve effecten op beschermde soorten niet uitgesloten en worden mogelijk verbodsbepalingen van de Wnb overtreden. Om te bepalen of aanvraag voor een ontheffing in het kader Wnb bij de provincie Gelderland benodigd is, is nader onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen, marterachtigen en rugstreeppad. Uit dit onderzoek volgt dat binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen rust- en verblijfplaatsen van wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter of een vleermuissoort zijn waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot deze soorten is redelijkerwijs uitgesloten. Er hoeft geen

onthefing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- Het verwijderen van potentiële nestgelegenheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Stikstofonderzoek

Er is voor dit plan een stikstofonderzoek uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder wordt de conclusie beschreven.

Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,01 mol/ha/jaar (ter plaatse van de Natura 2000-gebieden "Rijntakken", "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" en "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen"). Recentelijk is op Rijksniveau een redeneerlijn vastgesteld voor depositie afkomstig van mobiele werktuigen en ander materieel in de aanlegfase van projecten. Voor het aspect stikstof is geen vergunning op grond van de Wnb noodzakelijk wanneer de stikstofdepositie kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal twee jaar op een overbelast stikstofgevoelig habitat. Significante gevolgen kunnen dan op voorhand worden uitgesloten. Deze redeneerlijn is getoetst door de landsadvocaat en door de provincies in het Bestuurlijk Overleg met de minister van LNV op 22 april 2020 onderschreven. Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek Agrarische percelen 'De Maastijnen' Nederhemert uitgevoerd voor het plangebied. Daarnaast is er een verkennend bodemonderzoek NEN 5470 + verkennend bodemonderzoek Asbest NEN 5707 uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Verkennd bodemonderzoek Agrarische percelen 'De Maastijnen' Nederhemert

De onderzoekslocatie omvat een agrarisch bouwperceel van circa 2.000 m². De onderzoekslocatie is op basis van de standaard NEN 5740 parameters als onverdacht verklaard. De onderzoekslocatie is tevens onverdacht voor organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's).

NEN 5740

Conform de NEN 5740, strategie grootschalig onverdacht, zijn op de locatie 25 boringen verricht. Het betreft 17 toplaagboringen, 5 boringen tot 1,0 m-mv en drie boringen tot 2,0/2,1 m-mv t.b.v. de plaatsing van peilbuizen. Bij het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van verontreiniging. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbest aangetroffen. Van de verkregen bodemonsters zijn drie mengmonsters toplaag (MM1, MM2 en MM3, traject tot 0,5 m-mv) en twee mengmonster onderlaag (MM4 en MM5, traject 0,5 tot 1,5 m-mv) samengesteld voor de analyse op het NEN 5740-analysepakket.

Bodem

In de toplaagmengmonsters MM1 en MM3 (bodemtraject 0-0,5 m-mv) ligt het cadmium- en zinkgehalte in geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het onderlaagmengmonster MM4 ligt het kobaltgehalte enigszins boven de achtergrondwaarde.

Grondwater

In de grondwatermonsters van de peilbuizen boring 15 en 22 liggen de bariumgehalten boven de streefwaarde. Een verhoogd bariumgehalte heeft vaak een natuurlijke oorsprong. De veronderstelling van onverdacht terrein kan niet volledig worden gehandhaafd. De enkele aangetroffen overschrijdingen betreffen slechts licht verhoogde waarden boven de achtergrondwaarde of streefwaarde of hebben een natuurlijke oorsprong. Verder onderzoek is hierbij niet noodzakelijk/zinnig.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5470 + verkennend bodemonderzoek Asbest NEN 5707 agrarisch bouwperceel aan de Maasdijk 32

De onderzoekslocatie omvat een agrarisch bouwperceel van circa 2.500 m². De onderzoekslocatie is op basis van de standaard NEN 5740 parameters als onverdacht verklaard. De onderzoekslocatie is tevens onverdacht voor OCB's.

NEN 5740

Conform de NEN 5740, strategie onverdacht, zijn op de locatie 12 boringen verricht. Het betreft 9 boringen tot 0,5/1,0 m-mv, 2 boringen tot 1,5/2,0 m-mv en één boring tot 2,5 m-mv t.b.v. de plaatsing van een peilbuis. Bij het veldwerk zijn in de toplaag, in wisselende gradaties, fracties puin aangetroffen. Naast puin zijn zintuiglijk verder geen waarnemingen (geur, olie etc.) gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van mogelijke overige verontreiniging. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbest aangetroffen. Van de verkregen bodemonsters zijn twee mengmonsters toplaag (MM1 en MM2, traject tot 0,5 m-mv) en één mengmonster onderlaag (MM3, traject 0,5 tot 1,5 m-mv) samengesteld voor de analyse op het NEN 5740-analysepakket.

Bodem

In het topplaagmengmonster MM1 (bodemitraject 0-0,5 m-mv) ligt het cadmium-, lood- en zinkgehalte in geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het topplaagmengmonster MM2 (bodemitraject 0-0,5 m-mv) ligt het zink- en PAK's-Gehalte in geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het onderlaagmengmonster MM3 (bodemitraject 0-0,5 m-mv) liggen de gemeten gehalten onder de achtergrondwaarde. Vanwege de aanwezigheid van koolas in de toplaag bij boring 11 is het PAK's-Gehalte separaat geanalyseerd. Het separaat gemeten PAK's-Gehalte van het topplaagmonster van boring 11 ligt met 2,4 mg/kgds enigszins boven de achtergrondwaarde.

Grondwater

In het grondwatermonster van de peilbuis boring 4 ligt het bariumgehalte boven de streefwaarde. Het zinkgehalte ligt boven de interventiewaarde. Na herbemonstering en opnieuw analyse van zink ligt het zinkgehalte onder de detectiegrens (10 µg/l). De veronderstelling van onverdacht terrein kan niet volledig worden gehandhaafd. De enkele aangetroffen overschrijdingen betreffen slechts licht verhoogde waarden boven de achtergrondwaarde of streefwaarde of hebben een natuurlijke oorsprong. Verder onderzoek is hierbij niet noodzakelijk/zinnig.

NEN 5707

Conform NEN 5707, strategie verkennend onderzoek asbest op diffuus belaste locaties met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging, zijn op de locatie 12 asbestinspectiegaten (nrs. 1 t/m 12) uitgevoerd. Tevens zijn ter plaatse van de westwand van de kaploods machinestalling, welke uit asbestplaat bestaat, een drietal inspectiegaten tot 0,1 m-mv (nrs. 13, 14 en 15) uitgevoerd. Aanvullend zijn twee asbestinspectiegaten (nrs. 16 en 17) uitgevoerd ter plaatse van een locatie met metselpuinverharding zuidelijk van de kaploods. Vanuit de uitgezeefde grond van de inspectiegaten zijn een drietal grondmengmonsters (MM1, MM2 en MM3) samengesteld. Tevens is een grondmengmonster (MM4) samengesteld vanuit de inspectiegaten wandlijn kaploods. In de grondmengmonsters MM2 en MM3 is geen asbest aangetoond. In de grondmengmonsters MM1 en MM4 (wandlijn kaploods) liggen de asbestgehalten op resp. 19 en 40 mg/kgds en voldoen daarmee aan de landelijke norm van 100 mg/kgds. Tevens liggen deze gehalten onder de tussenwaarde (50 mg/kgds) en nader onderzoek naar het voorkomen van asbest is hierbij niet noodzakelijk/zinnig.

4.7.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied is dusdanig dat er bodemkundig milieuhygiënisch geen enkele belemmering bestaat met betrekking tot de realisatie van het plan.

4.8 Water

64.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.8.2 Onderzoek

Door Milon is de watertoets uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Tabel: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie (Bron: Watertoets)

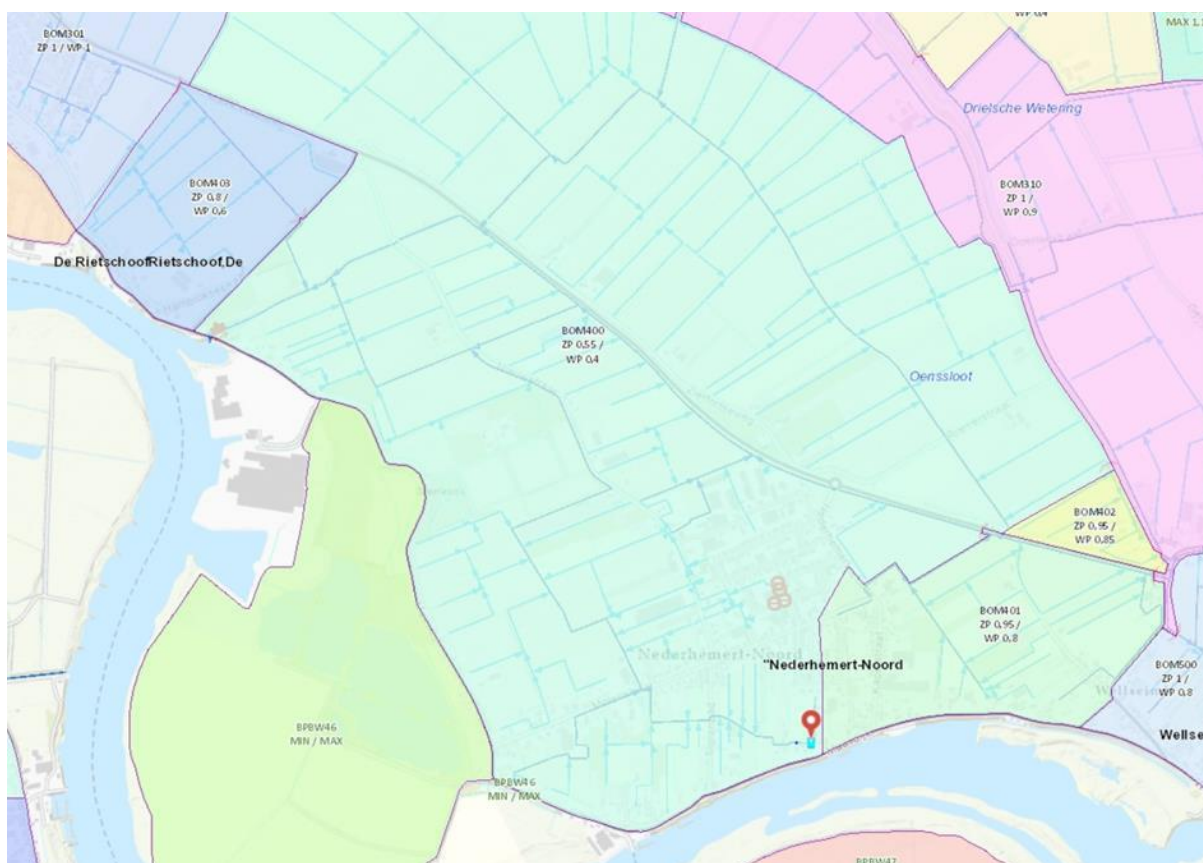
	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	0	4.275
Verharding tuinen	0	5.600
Onverhard tuinen en openbaar groen	0	6.000

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Openbare weg	0	3.090
Parkeerplaatsen	0	790

De ontwikkeling heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 13.775 m². In dat geval dient er 2.000 m² nieuw wateroppervlak gerealiseerd te worden, uitgaande van een T=10 bui (436 m³/ha) met een maximale peilstijging van 0,3 m ($13.775 \times 0,0436 / 0,3 = 2.000$ m²).

Een deel van de opgave wordt ingevuld door de nabijgelegen oostelijke, zuidelijke en westelijke watergangen te verbreden. Hierbij wordt rekening gehouden met het vrijhouden van de onderhoudsstrook. Het verbreden van de watergang tot maximaal 8 meter breed levert circa 650 m² aan wateroppervlak op. De verbreding van de oostzijde (130 x 3) en een verbreding van de zuidzijde (70 x 4) is 670 m². De verbreding van de westelijke watergang wordt nog nader onderzocht.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat verder aan de opgave voldaan wordt door nieuw water te graven buiten het plangebied maar in hetzelfde peilgebied. Het plan ligt in het peilgebied: BOM400 waar sprake is van een zomerpeil van 0,55 + NAP en een winterpeil van 0,4 + NAP. Op onderstaande figuur 4.2 is het peilgebied weergegeven.



Figuur 4.2: Peilgebied (Bron: Watertoets)

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap is het aantal woningen dat mogelijk is in de woonbestemming teruggebracht naar 39 (10 startersappartementen en 27 appartementen voor de doelgroep 55+ en/of zorgwoningen en 2 vrijstaande woningen), omdat de waterbergingsopgave niet is opgelost. Met een wijzigingsbevoegdheid worden de resterende 25 woningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) mogelijk gemaakt. Als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er een concrete locatie beschikbaar moet zijn voor de waterberging in het peilgebied, indien de waterbergingsopgave buiten het plangebied wordt opgelost.

Voor de 39 woningen wordt binnen het plangebied voldoende nieuw wateroppervlak gerealiseerd, namelijk 1.320 m². De ontwikkeling heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 8.032 m², zie tabel. In dat geval dient er 1.167 m² nieuw wateroppervlak gerealiseerd te worden, uitgaande van een T=10 bui (436 m³/ha) met een maximale peilstijging van 0.3 m (8.031 x 0,0436 / 0,3).

Tabel: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie 39 woningen

	Huidige m ² (circa)	Toekomstige m ² (circa)
Bebouwing	0	1.990
Verharding tuinen	0	2.162
Openbare weg	0	3.090
Parkeerplaatsen	0	790

4.8.3 Conclusie

Het onderdeel water zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

De gemeente Zaltbommel heeft een archeologische waarden- en beleidskaart (d.d. 7 juli 2011). Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel valt het plangebied overwegend binnen de categorie ‘Waarde-archeologie 3’. Conform het gemeentelijk beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2009 door ADC uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage. Hierin werd geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in dit geval dus ook niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel archeologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezigheid of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.10.2 Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied geen monumentale gebouwen, bomen of bouwwerken. Ten zuidwesten van het plangebied, aan het adres Maasdijk 1, bevindt zich een molen. Deze molen heeft een molenbiotoop. Bij het bepalen van de hoogtes van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de regels behorende bij deze molenbiotoop. Het plan heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorie.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Explosievenonderzoek

Uit historisch vooronderzoek is gebleken dat het plangebied verdacht is op de aanwezigheid van uit de Tweede Wereldoorlog achtergebleven conventionele explosieven (CE). De gemeente beschikt over een gemeente dekkend vooronderzoek conventionele explosieven. Voor het plangebied is geconcludeerd dat de kans op aantreffen van CE aanwezig is. Het gehele plangebied is verdacht op de aanwezigheid van geschutmunitie, een gedeelte van het plangebied is verdacht op afwerpmunitie en een gedeelte is verdacht op raketten en 20mm granaten. Er is een projectplan detectie en benaderen opgesteld. Dit projectplan is opgenomen als separate bijlage. Wanneer het projectplan akkoord is, en het terrein geheel kaal is, kan de detectieslag uitgevoerd worden.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn

dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Bij het opstellen van het plan is gekozen voor een concrete wijze van bestemmen, met verschillende bestemmingen, bouwvlakken en aanduidingen. Hiermee is de functionele en stedenbouwkundige hoofdopzet van de ontwikkeling op de verbeelding en in de planregels vertaald. Anderzijds bieden de bestemmingen en bouwvlakken enige ruimte voor nadere uitwerking van de bouwvoornemens en positionering van de bebouwing.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte be-

grippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Ten slotte bevat dit artikel een parkeerbepaling. Deze bepaling vormt een toetsingskader bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de

volgende aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze behoort bij de molen Gebr. Remmerde aan de Maasdijk nabij het plangebied. Met deze aanduiding worden beperkingen gesteld aan de maximale hoogten van bebouwing en beplanting in het betreffende deel van het plangebied, een en ander ter bescherming van de molenbiotoop. De toegestane hoogten worden berekend ten opzichte van het peil van de molen, dat ca. 2,5 meter hoger ligt dan het peil in het plangebied. De voorziene bebouwing voldoet overigens ruimschoots aan de gestelde beperkingen.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen aan de zuidelijke en oostelijke randen van het plangebied, die onbebouwd blijven en niet tot de uitgeefbare grond behoren. Deze gronden zullen een groene omkadering van het te ontwikkelen gebied vormen en zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, beplantingen, grasvelden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De ontsluiting van het nieuwe woongebied op het omliggende wegennet en het niet-uitgeefbare gebied in het woongebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op deze gronden wordt de interne verkeersstructuur, de ontsluiting op het omliggende wegennet, paden, een calamiteitenroute, parkeren en groen voorzien. De bestemming biedt een ruim kader aan gebruiksmogelijkheden om deze voorzieningen mogelijk te maken. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is specifiek aangeduid op de verbeelding, evenals de calamiteitenroute. Deze functies zijn elders niet mogelijk. Binnen de bestemming zijn nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De aanleiding en hoofdmoot van de onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 27 grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneengebouwd), 10 appartementen en een woon-/zorggebouw met maximaal 27 (senioren)appartementen of zorgwoningen (waarvan maximaal 21 reguliere (senioren)woningen mogen betreffen). De uitgeefbare gronden voor deze ontwikkeling zijn bestemd als 'Wonen'. Op deze gronden is het wonen in woningen toegestaan, evenals bijbehorende functies, zoals parkeren, water, groen en voet- en fietspaden. Het woon-/zorgcomplex is aangeduid als 'maatschappelijk'. Hier zijn tevens zorgwoningen met daarbij behorende gemeenschappelijke en ondersteunende voorzieningen (te denken valt aan medische ondersteuning, personeelsruimten, voorzieningen voor een slaapwacht, gemeenschapsruimten en opslagruimte) toegestaan.

Door middel van bouwvlakken is aangegeven binnen welke zones gebouwen mogen worden opgericht. Hierbij is, zoals eerder aangegeven, enige flexibiliteit geboden in de exacte positionering en omvang van de bebouwing, maar zijn de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuren vertaald en is rekening gehouden met zichtlijnen richting de molen. Op de verbeelding is aangegeven welke hoogte de gebouwen maximaal mogen krijgen, alsmede de toegestane typologie van de bebouwing (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, gestapeld). Ook is opgenomen hoeveel woningen maximaal per bouwvlak mogen worden opgericht. Binnen de bouwvlakken van de tweede fase van het plan (de oostelijke, zuidelijke en westelijke bouwvlakken) is het maximum aantal woningen bepaald op 0. Door middel van toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan het aantal woningen binnen deze zones worden vergroot (netto toename maximaal 26 woningen). Hiervoor is vereist dat de watercompensatie is verzekerd binnen het plangebied dan wel elders binnen hetzelfde peilgebied.

Voor de grondgebonden woningen is tevens een erfbouwingsregeling opgenomen. Deze bebouwing mag binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden opgericht onder bepaalde voorwaarden. Bij de gestapelde woningen gelden voor bijbehorende bouwwerken de regels voor de hoofdbebouwing; deze moeten dus binnen de bouwvlakken worden opgericht. Ten slotte zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming toegestaan.

Aan het in gebruik nemen en gebruikt houden van bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat er voldoende waterberging moet zijn gerealiseerd ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. De waterberging dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Bij toepassing van de al genoemde wijzigingsbevoegdheid kan deze ook elders binnen het peilgebied worden gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en

waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (6 januari 2022 t/m woensdag 17 februari 2022). Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De procesnota waarin de ingediende zienswijzen zijn beoordeeld is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Per zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap (zienswijze 3) zijn de regels en verbeelding aangepast. Het aantal woningen dat mogelijk is in de woonbestemming, is teruggebracht naar 39 (10 startersappartementen en 27 appartementen voor de doelgroep 55+ en/of zorgwoningen en 2 vrijstaande woningen). Met een wijzigingsbevoegdheid worden de resterende 25 woningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) mogelijk gemaakt. Als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er een concrete locatie beschikbaar moet zijn voor de waterberging in het peilgebied, indien de waterbergingsopgave buiten het plangebied wordt opgelost.

De westelijke calamiteitenroute is naar aanleiding van een zienswijze uit het plan gehaald en heeft de bestemming Groen gekregen. De calamiteitenroute aan de westzijde van het plangebied is niet vereist, omdat er aan de oostzijde al een calamiteitenroute gerealiseerd wordt.

Ambtshalve is een Vrijwaringszone - dijk – 2 opgenomen in de verbeelding, conform de buitenbeschermingszone die in de legger van het waterschap is opgenomen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. De initiatiefnemer heeft het perceel ten oosten van de ingetekende ontsluiting verworven. Hierdoor is er meer ruimte voor de ontsluiting (verkeersbestemming). De aangepaste ontsluiting is overgenomen in de verbeelding als verkeersbestemming.

